



Prezydent Miasta Lublin



**Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Lublin część VI,
rejon ulic: Inżynierskiej, Budowlanej, Południowej**

*Granice obszaru objętego analizą oznaczono na rysunku nr 1
do niniejszej analizy.*

Urząd Miasta Lublin
Wydział Planowania

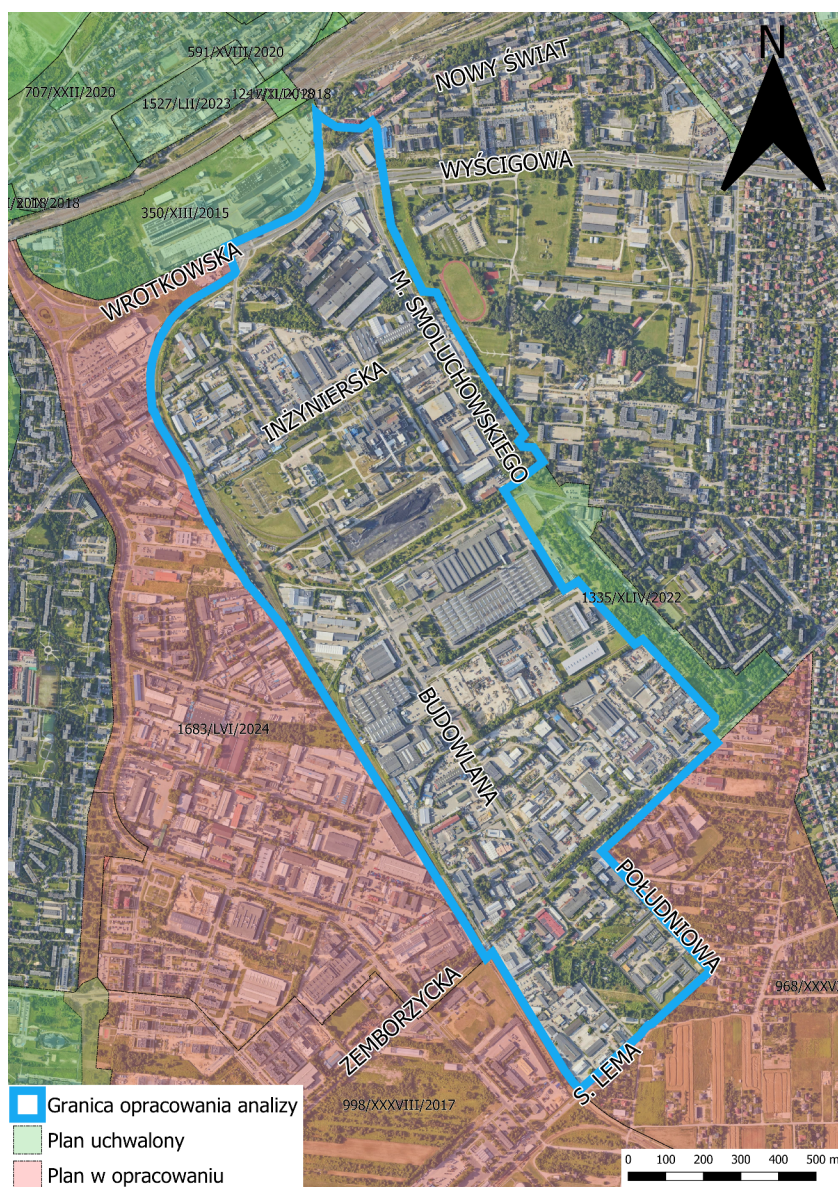
Lublin 2024

1. WSTĘP

Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu należy do zadań własnych Gminy wyrażonych w postaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi akt prawa miejscowego. Procedurę sporządzenia planu rozpoczyna uchwała Rady Miasta o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem uchwały Prezydent Miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania zmiany planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych. Stanowi o tym art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.)

2. ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Granice obszaru objętego analizą – Rys. nr 1.

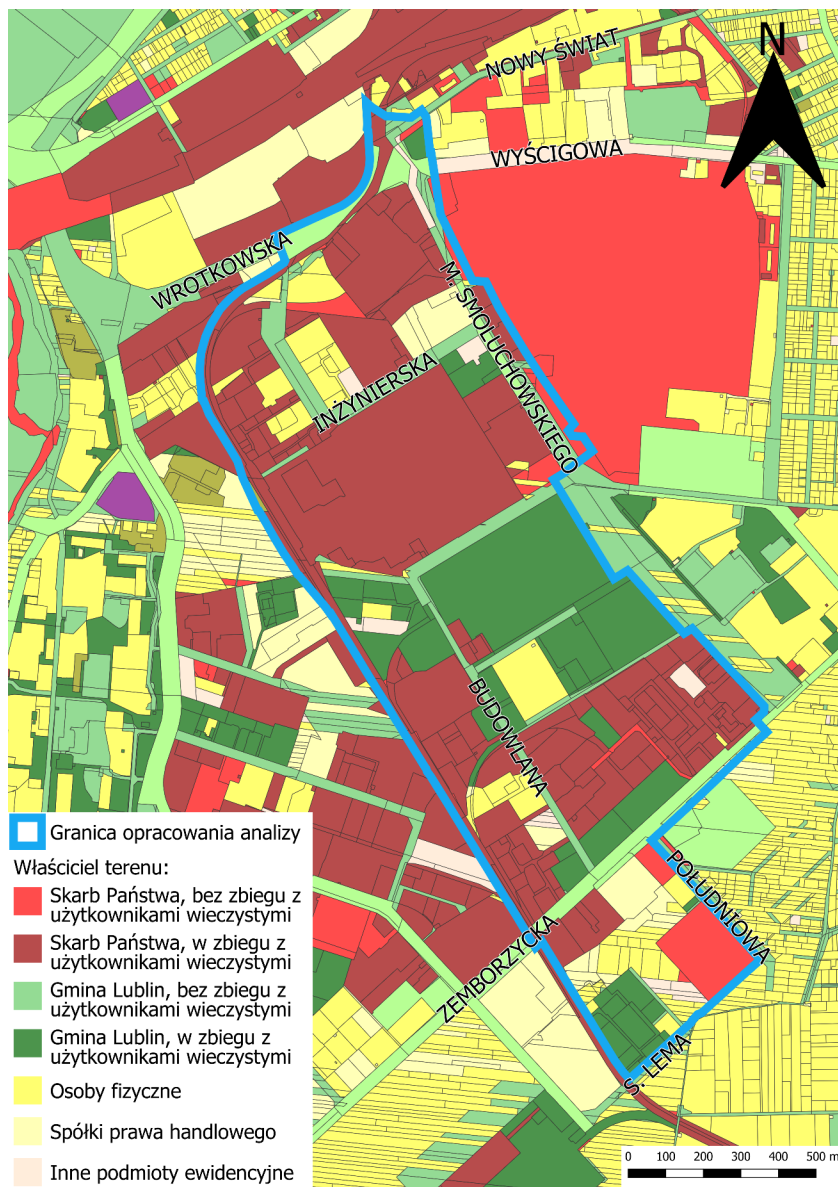


Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w rejonie ulic Inżynierskiej, Budowlanej i Południowej objęto obszar

o powierzchni ok 165 ha, położony pomiędzy ulicami: Wrotkowską, Nowy Świat, Mariana Smoluchowskiego, Południową, Stanisława Lema. Granicę południowo-zachodnią stanowi bocznica kolejowa – która jest równocześnie granicą obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia m.p.z.p. w styczniu 2024 roku – obszar B [Uchwała nr 1683/LVI/2-24 Rady Miasta Lublin z dnia 25 stycznia 2024 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w obszarach: A i B - część VI oraz C - część VII].

Obszar obejmuje swoim zasięgiem rejon ulic: Inżynierskiej i Budowlanej z przyległymi do nich terenami oraz rejon na zachód od ul. Południowej .

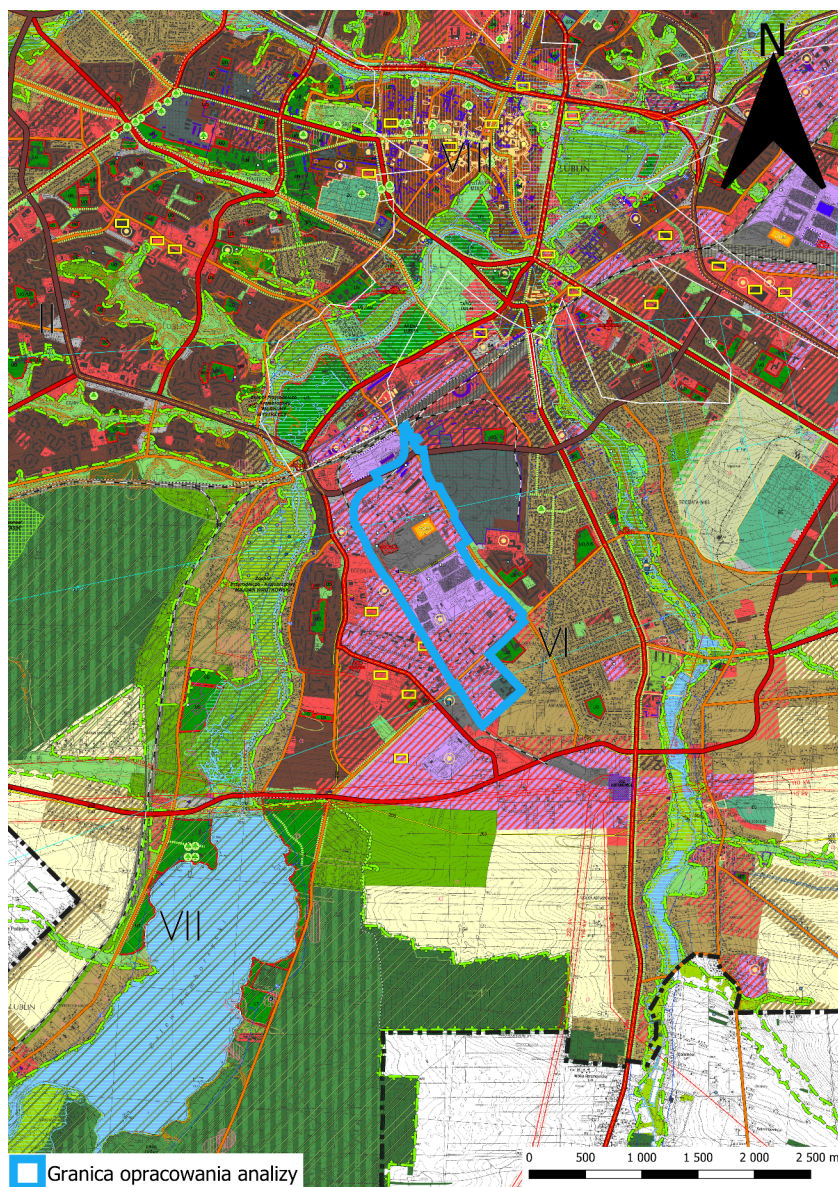
Struktura własności – Rys. nr 2.



Teren analizowany jest we władaniu:

- Skarbu państwa z użytkowaniem wieczystym różnych podmiotów - większość obszaru
- Gminy Lublin z użytkowaniem wieczystym różnych podmiotów
- Osób fizycznych
- Spółek prawa handlowego
- Skarbu Państwa
- Innych podmiotów ewidencyjnych

Wyrys ze Studium UiKZP– Rys. nr 3.



Dla analizowanego obszaru obowiązują ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina, przyjęte uchwałą nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.

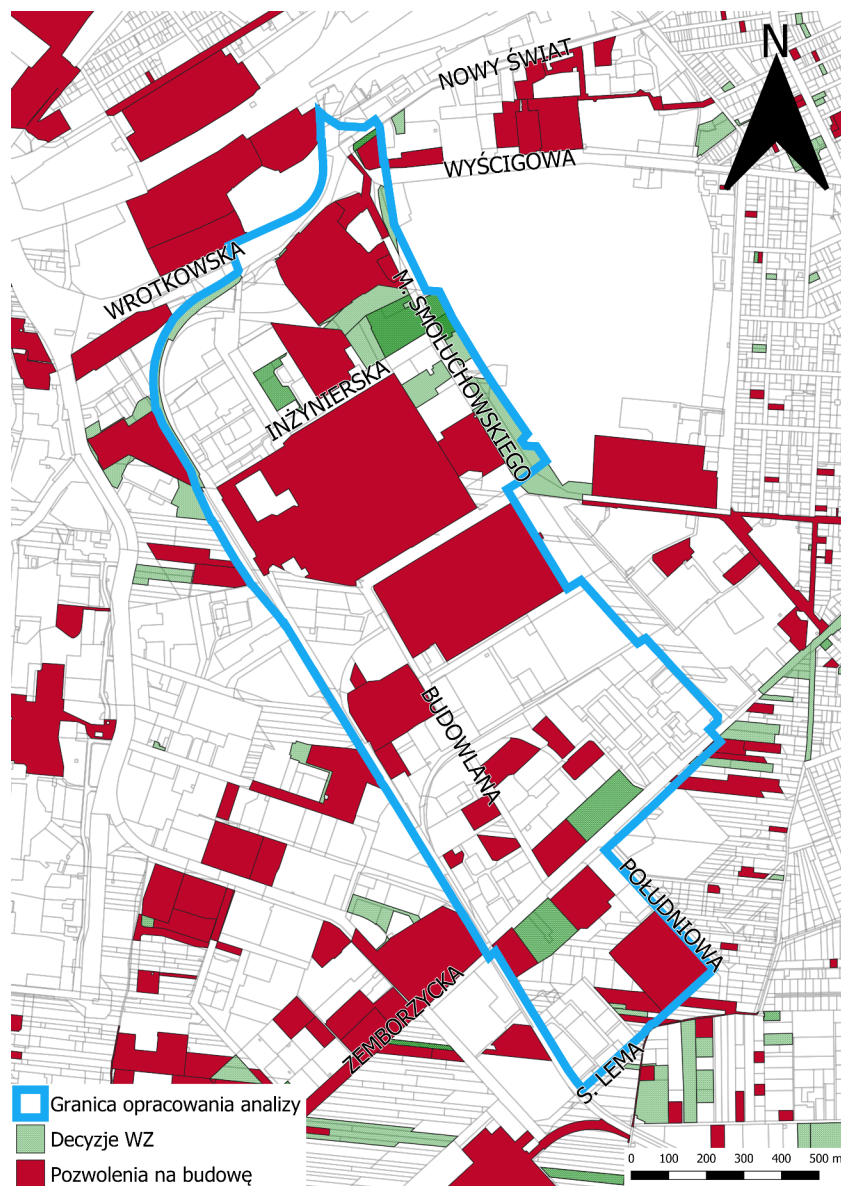
Zgodnie z dyspozycją ustawową dokument Studium określa główne kierunki polityki przestrzennej, w tym między innymi strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta. Na obszarze objętym niniejszą analizą, Studium i zawarte w nim programy określają następujące przeznaczenie:

- większość analizowanego obszaru to tereny aktywności gospodarczej: przemysłowe, bazy, składy, magazyny / usługowe,
- w centralnej części obszaru wyznaczone zostały tereny: infrastruktury i elektrociepłownie, odnawialnych źródeł energii, GPZ (główny punkt zasilania), a także tereny aktywności gospodarczej: przemysłowe, bazy, składy, magazyny.
- dodatkowo przy południowej granicy analizowanego obszaru wskazane są tereny specjalne (obronności, bezpieczeństwa publicznego) – Areszt Śledczy w Lublinie.

W analizowanym obszarze istotnym elementem jest wyznaczony układ komunikacyjny dróg zbiorczych – ul. Mariana Smoluchowskiego oraz ul. Zemborzycka, a także fragment drogi głównej ruchu przyspieszonego (ul. Wrotkowska).

Zgodnie z Art. 9 ust.4 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Decyzje o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę – Rys. nr 4.



Obszar objęty analizą nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Inwestycje w terenie realizowane są na podstawie wydawanych decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji warunków zabudowy.

3. SKUTKI EKONOMICZNE

Racjonalizm gospodarowania przestrzenią ma bezpośredni wpływ na zasoby materialne Miasta. Przekształcanie terenów otwartych na tereny budowlane rodzi konkretne zobowiązania finansowe wynikające z obowiązku wykonania dróg i sieci infrastruktury technicznej, a także ich obsługi i utrzymania. Nieracjonalne i nieprzemysłane przekształcanie przeznaczenia terenów może mieć negatywny wpływ na jakość terenów już posiadających status budowlanych, gdyż powoduje przesuwanie sił i środków na nowe tereny, co przy niewystarczających zasobach odbywa się kosztem istniejących zobowiązań.

Sprzeczne z zasadami rozwoju zrównoważonego i strategicznymi celami rozwojowymi miasta jest dopuszczanie zabudowy na terenach nieobjętych zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych, a także nieobjętych siecią kanalizacji deszczowej - ze względu na konieczność ochrony jakości wód podziemnych. W wyżej wymienionych aspektach Miasto Lublin ma duże braki w stosunku do terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego do zainwestowania. Ten stan musi być brany pod uwagę przy planowaniu kolejnych terenów inwestycyjnych.

4. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga:

- ekofizjografii podstawowej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych,
- projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.),
- prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- przeprowadzenia pełnej procedury toku formalno - prawnego zgodnie z art. 17 - 20 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.).

5. WNIOSKI KOŃCOWE

Obszar objęty analizą położony jest w południowej części miasta, stanowi część największego fragmentu miasta, nieobjętego dotychczas miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Pomimo, że analizowany obszar jest zabudowany prawie w całości – jak inne obszary nie posiadające miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - jest pod dużą presją inwestycyjną wyrażoną w wydawanych decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy [WZ]. Presja inwestycyjna ma bezpośredni wpływ na inwestycje celu publicznego zapisane w kierunkach Studium UiKZP dla tego obszaru. Dla ich ochrony, ale również dla wyznaczenia spójnej wizji zagospodarowania przestrzennego tego obszaru istotne jest opracowanie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem opracowania planu będzie określenie granic terenów budowlanych oraz ustalenie zasad zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich właścicieli i inwestorów. Dzisiejszy sposób zagospodarowania terenów na zasadzie pojedynczych obiektów realizowanych na podstawie decyzji WZ może w przyszłości utrudnić realizację funkcji wspólnych dla dzielnicy oraz funkcjonowanie poszczególnych budynków już istniejących.

Podstawowym zadaniem planu będzie: ustalenie granic dopuszczalnych działań inwestycyjnych, warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu opartych na precyzyjnie określonych parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zabezpieczenie terenu pod funkcje usługowo-przemysłowe zgodnie z obowiązującym Studium UiKZP. Zapisy planu powinny uwzględnić planowany układ drogowy w południowej części miasta oraz zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejących obiektów przemysłowych, usługowych i infrastrukturalnych (Lubella, Elektrociepłownia i inne) w sposób niezagrożony funkcjami kolizyjnymi.

Sporządzenie planu w przedstawionym powyżej zakresie powinno wywołać pozytywny efekt przestrzenny w najbliższym sąsiedztwie oraz pozytywny efekt społeczny w szerszym otoczeniu.

Analiza dotycząca uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych oraz argumentów przemawiających za wszczęciem prac planistycznych wykazała, iż ze względów przestrzennych i społecznych **zasadne jest przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego**.

Kolejne uchwały podejmowane w sprawie rozpoczęcia nowych opracowań planistycznych, powinny następować stopniowo stosownie do terminów uchwalania opracowań dotychczas kontynuowanych, a wszystkie obszary wyznaczone do opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać kondycję finansową miasta i możliwości budżetowe wprowadzania planu w życie.

Prognoza skutków finansowych zostanie opracowana na etapie tworzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Proponowane wstępne granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – rysunek nr 5

Wskazane jest podzielenie przedmiotowego obszaru na pod-obszary w celu sprawniejszego opracowania i przeprowadzenia procedury formalno-prawnej uchwalenia planu:

- obszar A – rejon ul. Inżynierskiej (o powierzchni ok 72,06 ha)
- obszar B – rejon ul. Budowlanej (o powierzchni ok 73,85 ha)
- obszar C – rejon ul. Południowej (o powierzchni ok 18,80 ha)

